

**t'sas**  
buro t'sas makelaardij o.g.

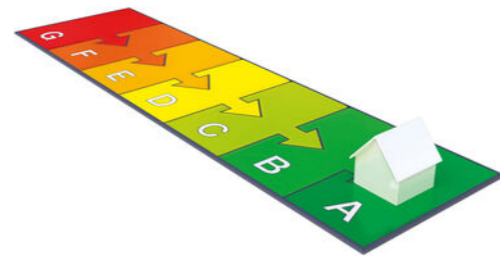


**Heunpark 4123 - Vught**

[www.tsas.nl](http://www.tsas.nl)

**Op een uitermate fraaie locatie in het HEUNPARK gesitueerd, ruim bemeten 3-KAMER APPARTEMENT met balkon op het zuiden, inpandige berging en privé-plaats in de ondergrondse parkeergarage.**

- bouwjaar : 2001
- gebruiksopp. : 98 m<sup>2</sup> (wonen) en 11 m<sup>2</sup> (balkon)
- bruto inhoud : 326 m<sup>3</sup>
- kadastraal bekend : Vught sectie K nummer 1578 – A17
- staat van onderhoud : goed
- aantal kamers : 3 waarvan 2 slaapkamers
- centrale verwarming : Intergas HRE cv-combi ketel (2020)
- balkon : zuid
- energielabel : A-Label
- bijdrage servicekosten : €223,- per maand
- aanvaarding : in overleg



Het geliefde HEUNPARK is bijzonder aantrekkelijk gesitueerd aan zowel de rand van de bebouwde kom van Vught als ook direct nabij het uitgestrekte en beschermd natuurgebied het Bossche Broek. Het beste van twee werelden zogezegd.

Vanuit het appartement bent u in enkele loop- of fietsminuten midden in het centrum van Vught. Daar vindt u onder meer een uitgebreid scala aan winkels, uitstekende café-restaurants, gezellige terrasjes, theater en cultureel centrum DePetrus met bibliotheek en museum.

Vught heeft een uitstekende infrastructuur en is zowel met openbaar vervoer (bus en trein), alsook met eigen vervoer (autorondweg A2 Utrecht-Eindhoven en N65 Tilburg) goed en snel bereikbaar.

Het appartementencomplex ligt in een onder architectuur ontworpen fraai en vrij toegankelijk parkplan dat naadloos aansluit op het natuurgebied. U stapt als u het appartement uit gaat, direct de open natuur in. Voldoende gelegenheid om te ontspannen en er dagelijks al wandelend of fietsend op uit te trekken.

Het gebouw is een spraakmakend ontwerp onder architectuur van de Bossche School. Solide gebouwd en voorzien van goede isolatievoorzieningen, hardhouten ramen en kozijnen (openslaande ramen in draai/kiepsysteem compleet met dubbele beglazing), zwevende dekvloeren (waardoor minimale geluidsoverdracht van en naar de onder- of bovenburen), mooie hoge plafonds van ruim 2.70 m<sup>1</sup>, extra hoge en brede binnendeuren en luxe keukeninrichting en sanitaire voorzieningen.

Het appartement dat wij hierbij te mogen aanbieden is royaal en praktisch ingedeeld. Het is gelegen op de 1e verdieping (2e woonlaag) en biedt een fantastisch vrij uitzicht op het omliggende parklandschap. De lift en het trappenhuis komen uit op een veilige hal/binnengaanderij.





## het appartement



Entree van de woning met in de hal een eikenhouten vloer en gestukadoorde wand- en plafondafwerking. Mooie garderobe en gastentoilet (wandcloset) met fonteintje, de wanden daarbij geheel tot plafondhoogte betegeld. Toegang tot de riante, ruim bemeten woonkamer van maar liefst ca. 40 m<sup>2</sup> compleet met eikenhouten vloer en eveneens gestukadoorde wand- en plafondafwerking. Fijne lichtinval vanuit de brede raampartij aan de voor-/straatzijde, ramen die tevens vrij uitzicht geven op het parklandschap. De 'straat' is niet bestemd voor doorgaand autoverkeer maar uitsluitend voor langzaam verkeer en voetgangers van en naar het Bossche Broek. Heerlijk rustig wonen dus en toch een beetje 'beweging'. Openslaande deur (met vliegen-/hordeur) naar het – eveneens aan de voor-/straatzijde gelegen – (deels overdekte) zonnige balkon. Zowel aan de raampartij van de woonkamer als ook ter plaatse van het balkon bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnenscherm. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken waarvan de vloer, de wanden en het plafond identiek zijn afgewerkt als van hal en woonkamer. Door middel van een (extra goed geïsoleerd) raam boven het werkblad (de aanrecht) is er lichtinval vanuit en contact met de binnengaanderij. U-vormige keukeninrichting bestaande uit voldoende boven- en onderkastjes en laden, natuurstenen werkblad met geïntegreerde rvs-spoelbak, AEG 4-pits inductie kookplaat (uit 2021) en afzuigkap, Zanussi combi-oven/magnetron (uit 2017), Gaggenau koelkast en Siemens vaatwasser. Aangrenzende bijkeuken annex berging met aansluiting wasapparatuur, cv-ketel Intergas HRE (uit 2020) en mechanische afzuiging.











Een tweetal slaapkamers. De grote (hoofd-) slaapkamer met gestukadoorde wand- en plafondafwerking en openslaande balkondeur met vliegen-/hordeur. De tweede kamer is een ideale logeerkamer of werkkamer, dan wel een combinatie ervan. Tevens bestaat er een mogelijkheid om deze kamer desgewenst bij de woonkamer te betrekken (de tussenmuur is namelijk 'niet-dragend'). Tenslotte de badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, inloopdouche met thermostatische mengkraan en een fraai wastafelmeubel.

In het souterrain (met lift, trappenhuis en containerruimte) ligt de ondergrondse parkeergarage met een separate loopdeur en een op afstand bedienbare roldeur. Het appartement beschikt over een eigen (privé) parkeerplaats. De fietsen kunnen geplaatst worden in een aparte afgesloten fietsenberging.

Het appartement verkeert in prima staat van onderhoud en is in feite dus 'instapklaar'. Zeker ook de moeite van het vermelden waard zijn de extreem lage vaste maandelijkse energiekosten van slechts circa € 110,--.









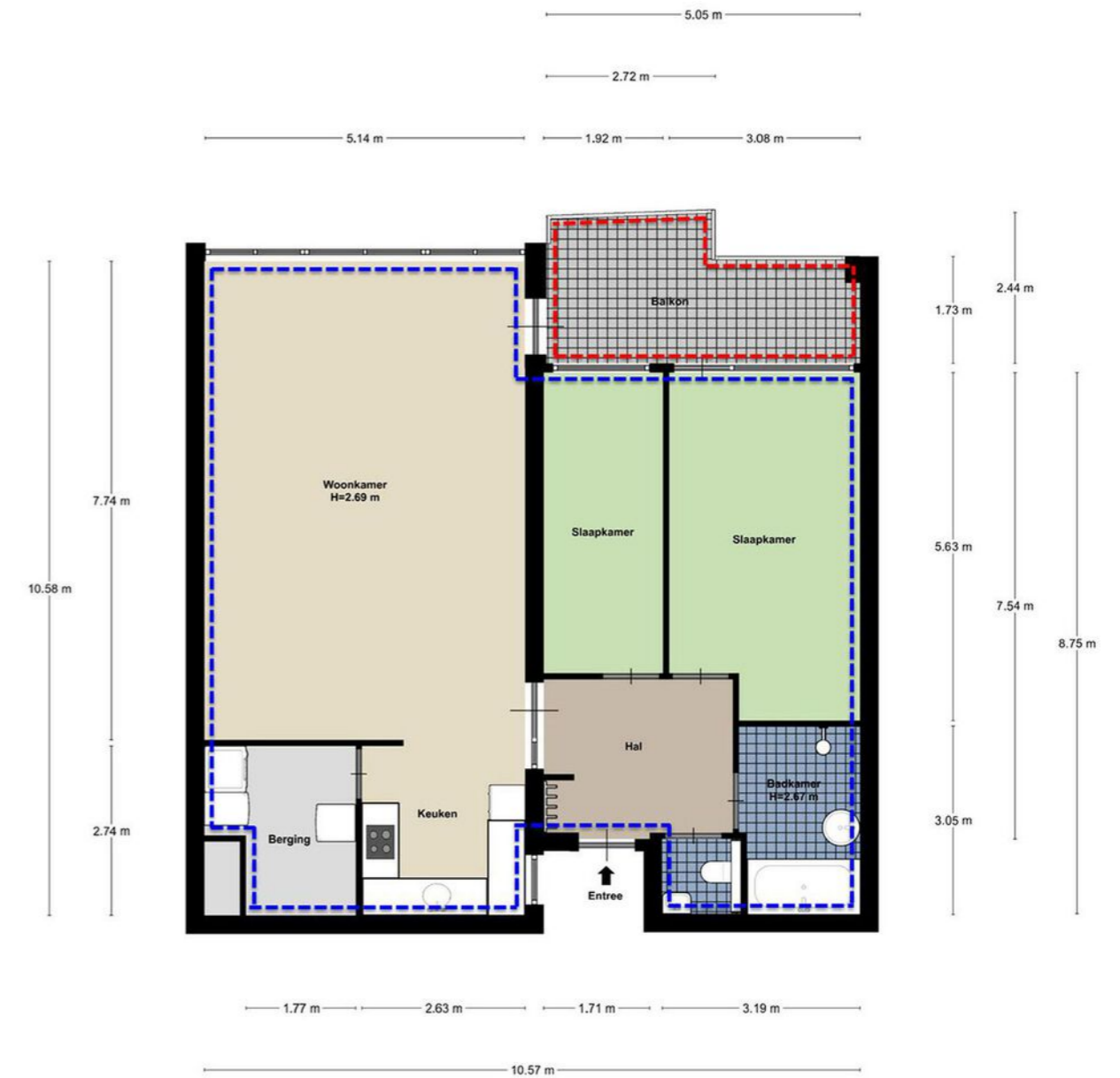
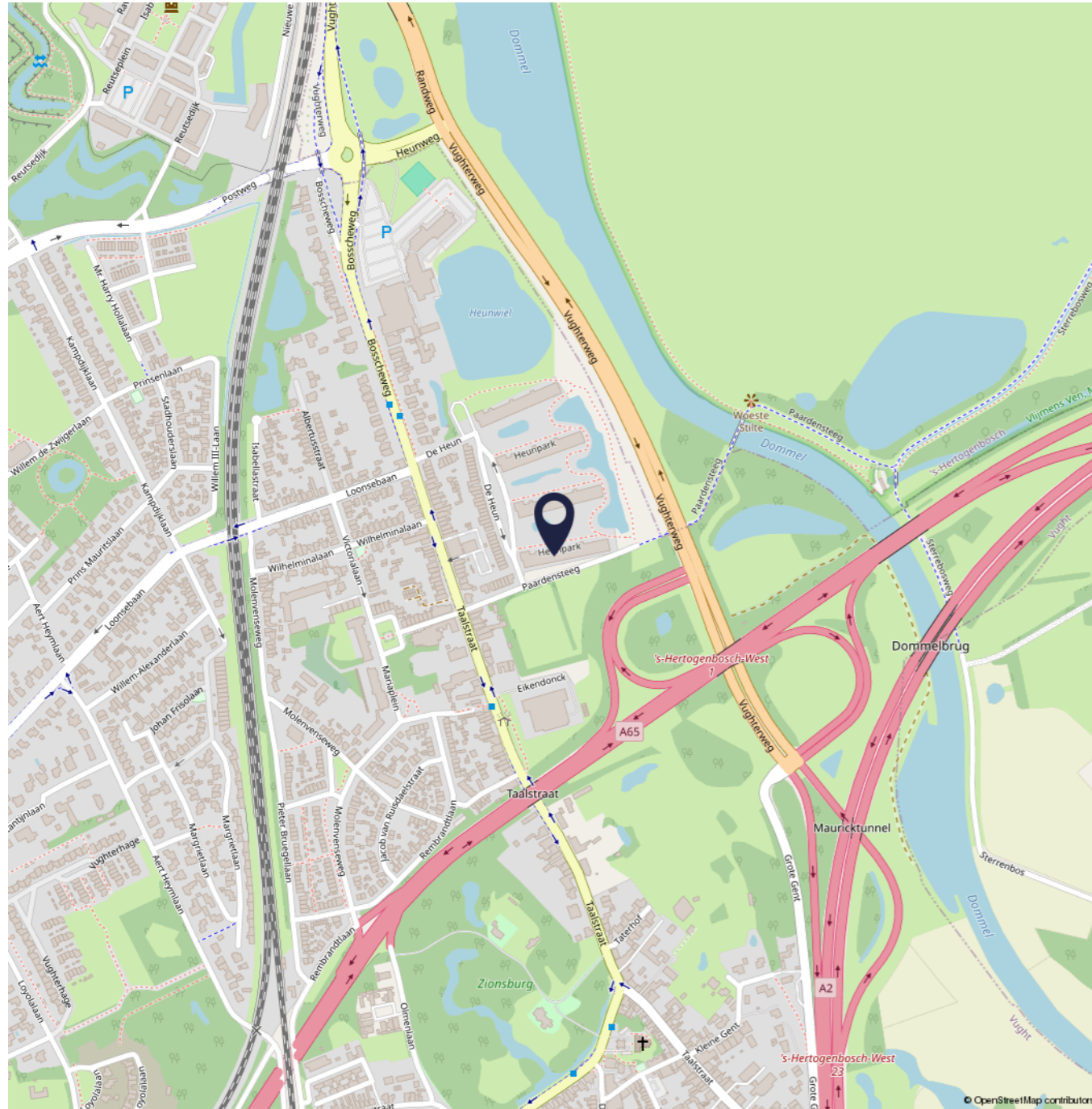
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- kleine kast slp.k - 2 kasten slp.k		■	
- boekenkast-dressoir-eethoek			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages		■	
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron-/oven	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		
- Beugels	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	■		
- klein rekje - kapstokje badk. +scheerspiegel		■	
- klein kastje	■		

## lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- zonwering buiten	■		
<b>Overig - Contracten</b>			
mobiele airco met afvoer van de slaapkamer	■		

## lijst van zaken

## Heunpark 4123 - 5261 WE Vught



### APPARTEMENT, Heunpark 4123, VUGHT

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	98 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>

Ter informatie:

Juridisch - Geen bijzondere zakelijke rechten of bepalingen, anders dan die welke gebruikelijk zijn bij het in appartementsrechten splitsen van een gebouw.

Technisch - Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: voor zover bekend geen bijzonderheden. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht). Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: geen sprake van een tank en/of asbest.

## locatieaanduiding

### Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijd kosteloos afzien van de koop, zonder opgaaf van redenen. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

### Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

### Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

### Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

### Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

### Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

### Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

### Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

### Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

### Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. ( de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

## ter informatie



### buro t'sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

### Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur

'Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo'n match, staat dan in mijn geheugen gegrift.

Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn ertocodes zijn me heilig.'

### Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur

'Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd.

Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn.

Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken.

Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.'

# t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.